



## Uitspraak 201308664/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 10 december 2014

Tegen: de raad van de gemeente Oegstgeest

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201308664/1/R4.

Datum uitspraak: 10 december 2014

### AFDELING

### BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te Oegstgeest,
2. [appellant sub 2], wonend te Oegstgeest, en anderen,
3. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 3]), beiden wonend te Oegstgeest,
4. [appellant sub 4] en anderen, allen wonend te Oegstgeest,

en

de raad van de gemeente Oegstgeest,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Oude Vaartweg" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 september 2014, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door [gemachtigde], [appellant sub 2] en anderen, in de persoon van [gemachtigde], bijgestaan door mr. E. Kronemeijer, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, [appellant sub 3], vertegenwoordigd door mr. A.M.H. Dellaert, werkzaam bij SRK Rechtsbijstand, [appellant sub 4] en anderen, in de persoon van [appellant sub 4], en de raad, vertegenwoordigd door J. van Doorn en K.F.L. Troost, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Verder is ter zitting gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigden].

### Overwegingen

### Bestuurlijke lus

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan

opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

#### Ingetrokken beroepsgronden

2. Ter zitting hebben [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] de beroepsgronden ingetrokken over het ontbreken van een exploitatieplan en de onjuiste weergave van het vorige bestemmingsplan in de plantoelichting. Voorts hebben [appellant sub 4] en anderen de beroepsgronden over de externe veiligheid en het ontbreken van een bouwverbod ingetrokken.

#### Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

#### Het plan

4. Het plan voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein voor zes kleinschalige gebouwen ten behoeve van bedrijven en kantoren met een totale oppervlakte van 1201 m<sup>2</sup>, met de mogelijkheid om ontsluitingswegen, water en groen te realiseren. Het plangebied is gelegen tussen de Oude Vaartweg en de N444, nabij de rijksweg A44.

#### Procedureel

5. De raad betoogt dat het herhalen en inlassen van de beroepsgronden van [appellant sub 2] en anderen door [appellant sub 3] in strijd is met artikel 6:13 van de Awb, omdat het beroep van [appellant sub 3] wordt aangevuld met gronden tegen plandelen waarover geen zienswijzen naar voren zijn gebracht. Verder betoogt de raad dat niet is gebleken dat de gemachtigde van [appellant sub 2] en anderen ook gemachtigd is om namens [appellant sub 3] beroepsgronden in te dienen. Het herhalen en inlassen van de beroepsgronden van [appellant sub 2] en anderen is volgens de raad ook in strijd met de goede procesorde.

5.1. Ingevolge artikel 6:13 van de Awb kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 naar voren heeft gebracht.

5.2. In het beroepsschrift van 17 september 2013 verzoekt [appellant sub 3] de beroepsgronden van [appellant sub 2] en anderen als herhaald en ingelast te beschouwen. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben afzonderlijk van elkaar zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpplan, voor zover dat voorzag in mogelijkheden om kantoren, bedrijven, water en wegen binnen het plangebied te realiseren. Door het herhalen en inlassen van de beroepsgronden van [appellant sub 2] en anderen heeft [appellant sub 3] zijn beroep niet uitgebreid naar onderdelen waarover, voor zover dit door de gewijzigde vaststelling van het plan mogelijk was, geen zienswijzen naar voren zijn gebracht. Gelet hierop is het herhalen en inlassen van de beroepsgronden van [appellant sub 2] en anderen door [appellant sub 3] niet in strijd met artikel 6:13 van de Awb. Voorts hebben zowel [appellant sub 2] en anderen als [appellant sub 3] op eigen naam en met een eigen gemachtigde zienswijzen naar voren gebracht en beroep ingesteld. Een machtiging van [appellant sub 3] voor de gemachtigde van [appellant sub 2] en anderen is derhalve niet nodig. Tot slot acht de Afdeling niet aannemelijk dat de raad in zijn processuele belangen is geschaad door het herhalen en inlassen van beroepsgronden door [appellant sub 3], aangezien het verzoek om de desbetreffende gronden als herhaald en ingelast te beschouwen al in het beroepsschrift is gedaan. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de herhaalde en ingelaste beroepsgronden uit het beroepsschrift van [appellant sub 2] en anderen buiten beschouwing moeten blijven.

#### Formeel

6. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat onduidelijk is of de raad het bestemmingsplan daadwerkelijk heeft vastgesteld, omdat de regels van het bestemmingsplan niet waren toegevoegd aan de vergaderstukken en de regels, in tegenstelling tot de planverbeelding en plantoelichting, niet zijn genoemd op de agenda van de raadsvergadering.

6.1. Vaststaat dat de regels niet als aparte bijlage zijn vermeld in het raadsinformatiesysteem (hierna: RIS). In het vaststellingsbesluit van de raad staat: "de raad van de gemeente Oegstgeest; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2013, nr. 70/13, besluit:

1. Het bestemmingsplan Oude Vaartweg (GML-bestand NL.IMRO.0579.BPOUDEVAART-VA01) met de daarbij behorende Nota beantwoording zienswijzen gewijzigd vast te stellen;".

Nu de regels onderdeel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan en het GML-bestand, heeft de raad het bestemmingsplan, inclusief planregels, vastgesteld. De omstandigheid dat de planregels niet zijn geplaatst in het RIS en niet op de agenda zijn vermeld, doet aan het voorgaande niet af.

Het betoog faalt.

7. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen voorts dat het plan naar aanleiding van de zienswijzen zodanig is gewijzigd dat er sprake is van een ander plan. Daartoe voeren zij aan dat het plan is gewijzigd van een uitgewerkt plan naar een globaal plan, de plantoelichting op onderdelen is aangepast en de planverbeelding en planregels een groot aantal wijzigingen hebben ondergaan ten opzichte van het ontwerpplan.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen wezenlijk ander plan is vastgesteld. Weliswaar is volgens de raad de bestemming "Bedrijf" met zes bouwvlakken vervangen door de bestemming "Bedrijf - uit te werken" met één bouwvlak, maar in de planregels is vastgelegd dat binnen deze nieuwe bestemming niet meer kantoorruimte mogelijk kan worden gemaakt dan in het ontwerpplan werd voorzien. Verder stelt de raad dat bij de realisatie van het bedrijventerrein een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld, waarbij opnieuw rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden.

7.2. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

Vaststaat dat de raad in dit geval het bestemmingsplan heeft vastgesteld met een aantal wijzigingen, onder meer naar aanleiding van de zienswijzen van [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen. Ingediende zienswijzen kunnen een reden zijn om het plan gewijzigd vast te stellen, bijvoorbeeld door, zoals in het onderhavige geval, te kiezen voor een globaler plan. De voornaamste wijzigingen voorzien in een bestemming "Bedrijf - uit te werken" met één groot bouwvlak in plaats van de bestemming "Bedrijf" met zes kleinere bouwvlakken en de verwijdering van de bestemmingen "Groen" en "Water" aan de N444 ten behoeve van de bestemming "Bedrijf - uit te werken" om ter plaatse mogelijk een ontsluitingsweg, water en groen te realiseren na de vaststelling van een uitwerkingsplan. Voorts zijn, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, een groot aantal kleinere wijzigingen aangebracht. Het gaat hier met name om kleinere aanpassingen van het plan alsmede redactionele verbeteringen. De afwijkingen ten opzichte van het ontwerpplan zijn in dit geval naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de aard van het plan als juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van zes bedrijfsruimten van maximaal 200 m<sup>2</sup> geen wijziging heeft ondergaan.

Het betoog faalt.

Vorig bestemmingsplan

8. [appellante sub 1] betoogt dat in de plantoelichting verkeerde informatie is opgenomen over de onthouding van goedkeuring door het college van gedeputeerde staten aan het plan "De Morsebel en Klinkenbergerplas". Volgens [appellante sub 1] heeft het college aan een groter deel van het bestemmingsplan "De Morsebel en Klinkenbergerplas" goedkeuring onthouden dan in de plantoelichting staat.

8.1. De Afdeling overweegt dat uit artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) volgt dat de toelichting bij het bestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van het plan, zodat daaraan geen juridisch bindende betekenis toekomt. Het betoog van [appellante sub 1] kan, wat daar verder ook van zij, derhalve niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit.

Het betoog faalt.

#### Beleid en Verordening Ruimte

9. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat het plan is vastgesteld in strijd met de Structuurvisie 2005-2020 van de gemeente Oegstgeest (hierna: de structuurvisie). Zij voeren daartoe aan dat in het deelgebied Klinkenberg - Klinkenbergerplas, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, volgens de structuurvisie geen ontwikkelingen buiten de bestaande plannen mogen plaatsvinden. Verder voeren zij aan dat het plangebied in de structuurvisie is aangeduid als inbreidingslocatie en niet als herstructureringslocatie. Volgens [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen staat in de structuurvisie dat binnen de gemeente geen inbreiding mag plaatsvinden. Voorts betogen [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen dat het toegestane bebouwingspercentage en de toegestane bouwhoogte niet passend zijn bij de bestaande bebouwing en het plan ook in zoverre in strijd is met de structuurvisie.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet is vastgesteld in strijd met de structuurvisie. Volgens de raad staat de omstandigheid dat het plangebied in de structuurvisie is aangeduid als inbreidingslocatie niet in de weg aan de realisering van het voorziene bedrijventerrein. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat voor de toegestane bouwhoogte aansluiting is gezocht bij de bebouwing in de omgeving van het plangebied, waaronder de woningen aan de Oude Vaartweg, en dat voor het bebouwingspercentage is gekeken naar de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak op de woonpercelen aan de Oude Vaartweg.

9.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.2, aanhef en onder 7.2.1, sub c, van de planregels, voor zover hier van belang, werkt het college van burgemeester en wethouders de bestemming "Bedrijf - uit te werken" uit, waarbij het bebouwd oppervlak binnen de bestemming maximaal 1201 m<sup>2</sup> bedraagt.

9.3. In de structuurvisie staat dat het plangebied deel uitmaakt van het deelgebied Klinkenberg - Klinkenbergerplas. Het plangebied heeft volgens de structuurvisie de functie "Groen". Op pagina 31 van de structuurvisie staat dat behoud van de bestaande kwaliteit en versterking van de groenstructuur centraal staan bij de groenfunctie, maar dat het benutten van openbaar groen voor een andere functie wenselijk kan worden. Naar het oordeel van de Afdeling sluit de functie "Groen" in de structuurvisie het gebruik van het gebied voor andere functies derhalve niet uit. In het geval dat openbaar groen voor een andere functie wordt gebruikt, moet volgens de structuurvisie een beoordeling van de effecten op de leefomgeving en de ecologie onderdeel uitmaken van de afweging. De raad heeft ter zitting gesteld dat de ecologie en de gevolgen voor de leefomgeving zijn afgewogen, onder meer door het opstellen van een natuurtoets. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit volgt dat deze afweging onvoldoende is geweest.

Tussen partijen is niet in geschil dat het plangebied een inbreidingslocatie als bedoeld in de structuurvisie betreft. In de structuurvisie staat dat binnen de bebouwde kom ten behoeve van wonen alleen gebouwd mag worden op herstructureringslocaties. Ten behoeve van andere functies, zoals werken en voorzieningen, bevat de structuurvisie geen beperkingen voor gebruik van inbreidingslocaties. De structuurvisie bevat, anders dan [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen, geen algeheel verbod voor het gebruik van inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom.

Op pagina 16 van de plantoelichting staat dat de herstructureringsvoorwaarden als bedoeld in de structuurvisie van toepassing zijn op het bestemmingsplan. Op grond van deze herstructureringsvoorwaarden dient zowel de hoogte van de bebouwing als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak in beginsel gelijk te zijn aan of lager te zijn dan de bebouwing in de directe omgeving. De woningen aan de Oude Vaartweg hebben een hoogte van 7 m en op grond van het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 m. De in het plan voorziene bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 7 m, met uitzondering van de bebouwing voorzien in het zuidelijke deel van het plangebied, waar een maximale

bouwhoogte van 10 m is toegestaan. Ter zitting heeft de raad uiteengezet dat voor het bepalen van de maximale bouwhoogte in het zuidelijke deel van het plangebied niet alleen is gekeken naar de hoogte van de woningen aan de Oude Vaartweg, maar ook is gekeken naar de hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de Leidse Vaart, welke bebouwing hoger is dan de woningen aan de Oude Vaartweg. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bebouwing aan de overzijde van de Leidse Vaart bij de bepaling van de maximale bouwhoogtes in het plangebied heeft kunnen betrekken. Evenmin ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de toegestane bouwhoogtes in strijd zijn met de herstructureringsvoorwaarden.

In de plantoelichting staat op pagina 17 dat de raad het bebouwingspercentage binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" heeft ontleend aan de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd op de percelen van de woningen Oude Vaartweg 8 tot en met 13. Daarbij is de raad uitgegaan van de verhouding tussen het bouwvlak op de percelen en de totale oppervlakte van deze percelen. Eventuele bijgebouwen zijn volgens de raad bij het bepalen van het bebouwingspercentage buiten beschouwing gelaten. Het bebouwingspercentage op de percelen Oude Vaartweg 8 tot en met 13 bedraagt volgens de plantoelichting 16,7. De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" bedraagt volgens de plantoelichting 7195 m<sup>2</sup>. Uitgaande van het bebouwingspercentage van 16,7 betekent dit dat de maximale te bebouwen oppervlakte binnen dit bestemmingsvlak 1201 m<sup>2</sup> bedraagt. De raad heeft deze laatstgenoemde oppervlakte ook in artikel 7, lid 7.2, aanhef en onder 7.2.1, sub c, van de planregels opgenomen als maximaal te bebouwen oppervlak. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het plan evenmin in strijd is met de herstructureringsvoorwaarde dat de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak in beginsel gelijk dient te zijn aan of lager dient te zijn dan de bebouwing in de directe omgeving.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan in strijd met de structuurvisie heeft vastgesteld.

Het betoog faalt.

10. [appellant sub 4] en anderen betogen dat het plan in strijd is met het Regionaal Groenprogramma 2010-2020 van het samenwerkingsverband Holland Rijnland, omdat in strijd met het groenprogramma geen landschapsplan is opgesteld.

10.1. Het groenprogramma bevat geen verplichting om een landschapsplan op te stellen. Wel staat in het groenprogramma dat bij projecten het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw van de Milieudienst West-Holland en de bijbehorende ambitietabel van toepassing kunnen zijn. Dit beleidskader en de bijbehorende ambitietabel bevatten evenmin een verplichting om een landschapsprogramma op te stellen voor het onderhavige plan. Nu het groenprogramma noch het beleidskader verplichten tot het opstellen van een landschapsplan, heeft de raad het plan niet vastgesteld in strijd met het groenprogramma.

Het betoog faalt.

11. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen verder dat het plan in strijd is met artikel 7, tweede lid, onder a, van de door provinciale staten vastgestelde Verordening Ruimte, actualisering 2012 (hierna: Verordening Ruimte). Volgens [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen voorziet het plan in onzelfstandige kantoorruimten die verhuurd zullen worden volgens het Tauroconcept, terwijl dergelijke kantoorruimten op grond van de Verordening Ruimte ter plaatse niet mogen worden gerealiseerd, omdat het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer van de op kaart 5 bij de Verordening Ruimte aangeduide haltes.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet in strijd is met artikel 7 van de Verordening Ruimte. Volgens de raad maakt het plan zelfstandige kantoren en bedrijfsgebonden kantoorruimte mogelijk, hetgeen op grond van het tweede lid, onder a en c, van artikel 7 is toegestaan.

11.2. Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de Verordening Ruimte wijzen bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedsfeer van de op kaart 5 aangeduide haltes in de kantoorontwikkelingslocaties geen nieuwe bestemmingen aan die nieuwe kantoren mogelijk maken. Binnen de invloedsfeer van deze haltes liggen gronden die te voet binnen 10 minuten vanaf haltes bereikbaar zijn. [...]

Ingevolge het tweede lid is het eerste lid niet van toepassing op:

- a. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
- c. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m<sup>2</sup>;

[...]

Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de planregels zijn de voor "Bedrijf - uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor:

[...]

b. kantoren met inachtneming van het volgende:

1. zelfstandige kantoren tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging;
2. onzelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m<sup>2</sup>.

Ingevolge artikel 1, lid 1.32, is een onzelfstandig kantoor een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

11.3. Binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" is zelfstandige en onzelfstandige kantoorruimte toegestaan, waarbij een onzelfstandig kantoor ingevolge artikel 1, lid 1.32, van de planregels onderdeel uitmaakt van een bedrijf dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft. Naar het oordeel van de Afdeling volgt uit deze begripsbepaling dat het begrip onzelfstandig kantoor in de planregels aansluit bij het begrip bedrijfsgebonden kantoor uit artikel 7, tweede lid, onder c, van de Verordening Ruimte. Nu het plan alleen voorziet in zelfstandige en onzelfstandige kantoorruimtes met maximale bruto vloeroppervlaktes die overeenkomen met de maximale bruto vloeroppervlaktes zoals opgenomen in artikel 7, tweede lid, onder a en c, van de Verordening Ruimte, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat het plan valt onder de uitzonderingen in artikel 7, tweede lid, van de Verordening Ruimte en dat derhalve artikel 7, eerste lid, van de Verordening Ruimte niet van toepassing is op het onderhavige plan. De vraag of binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" zelfstandige of onzelfstandige kantoorruimte kan worden gerealiseerd, ligt thans niet ter beoordeling voor, evenmin als de vraag volgens welk concept deze kantoorruimte zal worden verhuurd.

Het betoog faalt.

Behoeft, regionale afstemming en locatie

12. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat het plan in strijd met artikel 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld. Daartoe voeren zij aan dat er geen sprake is van regionale afstemming van de behoefte en niet is bezien of elders ter compensatie van de in dit plan voorziene ontwikkelingen kantoorruimte kan worden beperkt. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] betogen voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat niet is bezien of de voorziene bedrijfsruimte voorziet in een regionale behoefte en niet is beschreven of de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door herstructurering of transformatie. Verder is volgens [appellant sub 3] niet aangetoond dat er concrete vraag is naar bedrijfsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en staan op 500 m van het plangebied verscheidene bedrijfsruimtes te huur.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat is voldaan aan de verplichting uit artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro en artikel 2 van de Verordening om de actuele regionale behoefte aan de voorziene bedrijfsruimte te beschrijven. Volgens de raad is in de plantoelichting ingegaan op de regionale behoefte aan het bedrijventerrein en blijkt de behoefte uit het rapport van Barnshoorn Makelaardij van 11 mei 2011 en uit de brief van IMMO Rijnstede van 8 mei 2013. In de brief van IMMO Rijnstede is voorts uiteengezet dat het thans voorziene bedrijventerrein een aanvulling is op het te ontwikkelen bedrijventerrein MEOB aan de overzijde van de Leidse Vaart. Verder stelt de raad dat het plan aansluit bij de Rapportage Kantorenstrategie Holland Rijnland (hierna: kantorenstrategie) en dat het aanbod is afgestemd in overleg met andere gemeenten binnen de regio.

12.2. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen een bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro wordt in het Bro onder bestaand stedelijk gebied verstaan het bestaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro wordt in het Bro onder stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma ter zake of is tenminste regionaal afgestemd. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

Ingevolge het tweede lid houdt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen rekening met de navolgende voorkeursvolgorde:

- het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a bij de Verordening;
- het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording. Als het bestemmingsplan betrekking heeft op een ontwikkeling met zelfstandige kantoren, gaat de toelichting mede in op de mogelijkheden om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen.

12.3. De in het plan mogelijk gemaakte kantoren en bedrijfsruimten zijn een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, onder i, van het Bro, zodat ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, in de plantoelichting de actuele regionale behoefte aan deze kantoren en bedrijfsruimten inzichtelijk moet zijn

gemaakt. Voorts moet ingevolge artikel 2, eerste lid van de Verordening Ruimte de aantoonbare behoefte aan de voorziene kantoren en bedrijfsruimten gebaseerd zijn op een regionale visie of tenminste regionaal zijn afgestemd.

In de plantoelichting is ingegaan op de actuele regionale behoefte aan de in het plan voorziene bedrijfsbebouwing. Voor het bepalen van de regionale behoefte is gebruik gemaakt van het rapport van Barnshoorn Makelaardij, waarin staat dat in de regio een constante vraag bestaat naar kleine, hoogwaardige en zelfstandige kantoorpanden, dat de regio en in het bijzonder Oegstgeest een beperkte leegstand in kantoorpanden kent en dat de voorziene kantoren en bedrijfsruimten een aanvulling kunnen vormen op het naastgelegen, nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein MEOB. In de brief van IMMO Rijnstede worden deze conclusies onderschreven. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad voor het bepalen van de regionale behoefte niet in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij het rapport van Barnshoorn Makelaardij en de brief van IMMO Rijnstede. De omstandigheid dat in de omgeving van het plangebied sprake is van enige leegstand, betekent naar het oordeel van de Afdeling niet dat de conclusie in het rapport van Barnshoorn Makelaardij en in de brief van IMMO Rijnstede dat behoefte is aan de in het plan voorziene kleine kantoor- en bedrijfsruimten onjuist is.

Ten aanzien van het betoog dat de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet regionaal zijn afgestemd, overweegt de Afdeling dat de raad in het verweerschrift en ter zitting uiteen heeft gezet dat de voorziene ontwikkeling is afgestemd binnen het samenwerkingsverband Holland Rijnland, past binnen de kantorenstrategie en is besproken in de Stuurgroep Werklandschappen Leidse Regio. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is.

Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van de Afdeling in de plantoelichting in voldoende mate beschreven dat er sprake is van een actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro en een aantoonbare behoefte die regionaal is afgestemd als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte.

12.4. De raad moet voorts ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro beschrijven in hoeverre in deze behoefte kan worden voorzien binnen een bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorts maakt het bestemmingsplan de ontwikkeling van zelfstandige kantoren mogelijk. Ingevolge artikel 2, tweede lid, van de Verordening Ruimte moet de raad in de plantoelichting de mogelijkheden beschrijven om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren.

In de plantoelichting heeft de raad geen inzicht verschaft in hoeverre in de hiervoor onder 12.3 beschreven behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorts zijn in de plantoelichting geen mogelijkheden beschreven om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 2, tweede lid, van de Verordening Ruimte.

Het betoog slaagt.

13. [appellant sub 3] kan zich verder niet met de gekozen locatie voor het bedrijventerrein verenigen, omdat naast het voorziene bedrijventerrein woningen liggen, waaronder zijn woning. Hij wijst erop dat in de plantoelichting staat dat het voorziene bedrijventerrein vanwege de aanwezigheid van woningen juist niet in de kern Oegstgeest wordt gerealiseerd.

13.1. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijf - uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals weergegeven in bijlage 1.



13.2. Anders dan [appellant sub 3] heeft betoogd staat in de plantoelichting niet dat het voorziene bedrijventerrein niet in de kern kan worden gerealiseerd vanwege de aanwezigheid van woningen. In artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder a, van de planregels heeft de raad bovendien vastgelegd dat binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" alleen bedrijven als bedoeld in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat dergelijke bedrijven leiden tot een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat de raad daaraan in redelijkheid een doorslaggevend belang had moeten toekennen. Gelet hierop heeft de raad in zoverre in redelijkheid kunnen kiezen voor deze locatie voor het voorziene bedrijventerrein.

Het betoog faalt.

#### Ontsluiting en parkeren

14. [appellante sub 1], [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen kunnen zich niet verenigen met de mogelijke ontsluitingen van het voorziene bedrijventerrein.

[appellante sub 1], [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat de voorziene ontsluiting via de Oude Vaartweg niet gerealiseerd kan worden. Zij voeren daartoe aan dat [appellante sub 1] een deel van Oude Vaartweg in eigendom heeft, dit wegdeel niet openbaar is en de vennootschap niet voornemens is medewerking te verlenen aan het gebruik van het wegdeel als ontsluitingsweg voor het voorziene bedrijventerrein, als opstelplaats voor hulpdiensten of als calamiteitenontsluiting. Volgens [appellante sub 1], [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. [appellante sub 1] betoogt verder dat aan haar perceel ten onrechte de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" zijn toegekend, omdat er geen sprake is van een openbare weg. [appellante sub 1] wenst de bestemming "Recreatie" voor haar perceel, overeenkomstig het vorige bestemmingsplan "Voorhofpolder", zodat de vennootschap in de Leidse Vaart ligplaatsen voor recreatievaartuigen kan aanleggen en aan de waterkant voorzieningen daarvoor kan realiseren.

[appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] voeren aan dat bij de beoordeling van de mogelijke ontsluitingen geen rekening is gehouden met de gevolgen voor de bedrijfsvoering van [appellant sub 2]. [appellant sub 4] en anderen voeren aan dat de vier ontsluitingsvarianten achterhaald en niet meer uitvoerbaar zijn, nu het bestemmingsplan bij de gewijzigde vaststelling is gewijzigd in een globaal plan. Volgens hen voldoen de vier voorgestelde ontsluitingsvarianten niet, nu deze, voor zover realiseerbaar, leiden tot onevenredig veel hinder voor de omwonenden en gevaarlijke situaties. Bovendien zijn de ontsluitingsvarianten ten onrechte positief beoordeeld, aldus [appellant sub 4] en anderen. Volgens hen kan het plangebied ook direct worden ontsloten op de N444, zodat het verkeer van het voorziene bedrijventerrein geen gebruik hoeft te maken van de Oude Vaartweg en de Haarlemmerstraatweg. Verder betogen [appellant sub 4] en anderen dat het plan ten onrechte niet voorziet in een opstelplaats voor hulpdiensten langs de Leidse Vaart, terwijl wel is geadviseerd deze in het plan op te nemen.

[appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen voeren ook aan dat de bestaande Oude Vaartweg te smal is en er geen ruimte is voor verbreding van de weg. Ook ontbreekt volgens hen een apart voet- en fietspad.

[appellant sub 3] betoogt ook dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de bestaande parkeerrechten van de bewoners aan de Oude Vaartweg.

14.1. De raad stelt zich op het standpunt dat [appellante sub 1] weliswaar eigenaar is van een deel van de Oude Vaartweg, maar dat dit wegdeel nimmer aan de openbaarheid is onttrokken. Volgens de raad is de omstandigheid dat de Oude Vaartweg op dit moment geen doorgaande route meer is daarvoor onvoldoende. Verder stelt de raad dat de bestemming "Verkeer" los staat van de openbaarheid van de weg, nu de openbaarheid van een weg niet is geregeld in een bestemmingsplan. Mocht later blijken dat tussen de beoogde ontwikkelaar en [appellante sub 1] geen overeenstemming kan worden bereikt over het gebruik van de weg, dan zijn er andere varianten om het terrein te ontsluiten, aldus de raad.

De raad stelt voorts dat het perceel van [appellante sub 1] niet kan worden gebruikt voor recreatiedoeleinden, omdat de Oude Vaartweg over het perceel loopt en dit een openbare weg is. Nu de recreatiebestemming daardoor niet uitvoerbaar is, heeft de raad gekozen voor de bestemmingen "Verkeer" en "Groen".

Verder stelt de raad dat de ontsluiting van het voorziene bedrijventerrein eerst bij de vaststelling van het uitwerkingsplan aan de orde is. In het verkeersonderzoek zijn vier varianten onderzocht waarmee het bedrijventerrein ontsloten kan worden. Hierover is volgens de raad nog geen definitief besluit genomen, maar geen van de varianten is volgens de raad in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een rechtstreekse aansluiting op de N444 is volgens de raad niet mogelijk, omdat voorafgaand aan de vaststelling van het plan het provinciebestuur mondeling heeft medegedeeld dat het hieraan niet zal meewerken. Dit standpunt van het provinciebestuur is bevestigd in een e-mail van 14 april 2014, aldus de raad.

Over het betoog van [appellant sub 3] stelt de raad zich op het standpunt dat de omstandigheid dat men dertig jaar parkeert op dezelfde openbare parkeerplaats niet leidt tot een recht op deze parkeerplaats.

14.2. Ingevolge artikel 1 van de Wegenwet is deze wet uitsluitend van toepassing op openbare wegen.

Ingevolge artikel 7 heeft een weg opgehouden openbaar te zijn:

- I. wanneer hij gedurende dertig achtereenvolgende jaren niet voor een ieder toegankelijk is geweest;
- II. wanneer hij door het bevoegd gezag aan het openbaar verkeer is onttrokken.

Ingevolge artikel 14, eerste lid, hebben de rechthebbende en de onderhoudsplichtige, behoudens de beperkingen in het gebruik als bedoeld in artikel 6 en behoudens het bepaalde in het volgende lid, alle verkeer over de weg te dulden.

Ingevolge het tweede lid hebben de rechthebbende en de onderhoudsplichtige van een tot de weg behorende berm alle verkeer over de berm te dulden, voor zover het door de omstandigheden wordt gebillijkt.

Ingevolge het derde lid, voor zover hier van belang, hebben de rechthebbende en de onderhoudsplichtige van een weg of een tot de weg behorende berm of bermsloot bovendien te dulden

- I. uitvoering van alle werken tot onderhoud of verbetering van de weg;
- II. uitvoering van alle werken vereist voor aansluiting van wegen en uitwegen.

Ingevolge artikel 49 wordt een weg, die op de legger voorkomt, aangemerkt als openbaar onder geen andere dan de uit de legger blijken de beperkingen in het gebruik, tenzij bewezen wordt dat na de vaststelling van de legger of na de wijziging, waarbij de weg op de legger is gebracht, de weg heeft opgehouden openbaar te zijn.

14.3. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn vier ontsluitingsvarianten opgesteld. Het vastgestelde plan voorziet niet in een specifieke ontsluitingsvariant, maar binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" zijn ingevolge artikel 7, eerste lid, aanhef en onder c, (ontsluitings)wegen toegestaan. Eerst bij de vaststelling van het uitwerkingsplan zal worden gekozen voor een ontsluitingsvariant. Het voorgaande neemt niet weg dat de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan moet bezien of het plangebied kan worden ontsloten en of de verwachte hinder van de ontsluitingsmogelijkheden niet onaanvaardbaar is.

14.4. Onder verwijzing naar de uitspraak van 11 april 2012 in zaak nr. 201003878/1/R3, overweegt de Afdeling voorts dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de bestaande privaatrechtelijke verhoudingen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien deze van een zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen. [appellante sub 1] is eigenaar van het zuidelijke deel van de Oude Vaartweg tussen Oude Vaartweg 8 en de N444. In de wegenlegger van de gemeente Oegstgeest is de Oude Vaartweg vanaf de voorheen geldende gemeentegrens met de voormalige gemeente Sassenheim in zuidelijke richting over een lengte van 261,5 m met een breedte van 4,5 m opgenomen. Op grond van artikel 49 van de Wegenwet wordt de weg daarmee vermoed openbaar te zijn. [appellante sub 1] heeft geen omstandigheden naar voren gebracht op grond waarvan de conclusie gerechtvaardigd is dat de in artikel 49 van de Wegenwet geformuleerde uitzondering zich voordoet. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de

Oude Vaartweg in de omvang zoals weergegeven in de legger openbaar is. De openbaarheid van de weg heeft, gelet op artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wegenwet, naar het oordeel van de Afdeling eveneens tot gevolg dat [appellante sub 1] alle verkeer over de weg en het mogelijke gebruik van de weg als opstelplaats voor hulpdiensten heeft te dulden. Uit de vier opgestelde ontsluitingsvarianten blijkt overigens dat het plangebied ook kan worden ontsloten zonder gebruik te maken van de gronden van [appellante sub 1]. Eveneens kan de calamiteitenontsluiting worden aangelegd zonder dat daarvoor gronden van [appellante sub 1] gebruikt moeten worden. Gelet op het vorenstaande is naar het oordeel van de Afdeling geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Over de door [appellante sub 1] gewenste bestemming "Recreatie" voor haar perceel, overweegt de Afdeling als volgt. De Leidse Vaart ligt buiten het plangebied. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan hebben de gronden van [appellante sub 1], voor zover gelegen in de Leidse Vaart, de bestemming "Water". Die bestemming is door het thans bestreden besluit niet gewijzigd. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om in de Leidse Vaart ligplaatsen aan te leggen. De raad heeft verder gekozen om de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" aan het perceel van [appellante sub 1] toe te kennen, omdat de openbare Oude Vaartweg op het perceel ligt en de door [appellante sub 1] gewenste bestemming "Recreatie" mede daardoor niet uitvoerbaar is. In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

14.5. Wat betreft de betogen van [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen dat geen rekening is gehouden met de gevolgen van de ontsluiting voor de bedrijfsvoering van [appellant sub 2] en dat de ontsluiting van het plangebied leidt tot onevenredig veel hinder, overweegt de Afdeling als volgt. Hoewel aangenomen kan worden dat de ontsluiting van het plangebied gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden en mogelijk gevolgen zal hebben voor de bedrijfsvoering van [appellant sub 2], hebben [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen niet aannemelijk gemaakt dat de ontsluiting dusdanige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering dat de raad daaraan in redelijkheid een doorslaggevend belang had moeten toekennen. Daarbij heeft de raad de aard en de omvang van het bedrijventerrein, alsmede de verwachte verkeersgeneratie in aanmerking mogen nemen.

Voor zover [appellant sub 4] en anderen hebben betoogd dat het plangebied rechtstreeks moet worden ontsloten op de N444, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit niet mogelijk is, nu dit een provinciale weg is en het provinciebestuur hieraan weigert medewerking te verlenen. Voorts staat de bestemming "Verkeer" niet in de weg aan de aanleg van een opstelplaats voor hulpdiensten aan de Leidse Vaart.

Over het betoog van [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen dat de Oude Vaartweg te smal is om als ontsluitingsweg te dienen, overweegt de Afdeling als volgt. De breedte van de Oude Vaartweg, voor zover beschreven in de wegenlegger, bedraagt volgens de wegenlegger 4,5 m. [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de beschreven breedte van de Oude Vaartweg te smal is voor het gebruik als ontsluitingsweg van het plangebied.

Voorts wordt ten aanzien van de aparte fiets- en voetpaden overwogen dat deze paden binnen de bestemming "Verkeer" gerealiseerd kunnen worden. [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit volgt dat de raad hiermee niet in redelijkheid heeft kunnen volstaan.

Wat het betoog van [appellant sub 3] betreft dat de raad onvoldoende gewicht heeft toegekend aan zijn bestaande parkeerrechten, overweegt de Afdeling dat het enkele feit dat [appellant sub 3] al langere tijd gebruikmaakt van een openbare parkeerplaats op zichzelf niet betekent dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

De betogen falen.

15. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] betogen dat het plan meer verkeer zal genereren dan is berekend en niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Volgens hen leidt het beoogde verhuurconcept tot extra autoverkeer en is niet inzichtelijk op welke wijze de verwachte verkeersintensiteiten ten gevolge van het plan zijn berekend. Zij voeren verder aan dat in de risicoberekening staat dat overdag 114 personen aanwezig zijn en dat volgens hen hiervoor 114 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

15.1. De raad stelt dat de verwachte verkeersintensiteiten en het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn berekend overeenkomstig de geldende CROW-normen.

15.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.2, onder 7.2.1, aanhef en sub j, van de planregels dient in het bestemmingsvlak "Bedrijf - uit te werken" per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak te worden voorzien in 2,05 parkeerplaatsen.

Ingevolge ditzelfde lid en onderdeel, aanhef en sub k, dient in afwijking van het gestelde onder sub j binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf - uit te werken" per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak van een zelfstandig kantoor met baliefunctie te worden voorzien in 2,85 parkeerplaatsen.

15.3. In het door Goudappel Coffeng opgestelde rapport "Verkeerseffecten bestemmingsplan Oude Vaartweg" van 23 mei 2013 (hierna: verkeersonderzoek) staat dat voor de berekening van de verwachte verkeersintensiteiten en de benodigde parkeerplaatsen gebruik is gemaakt van de kengetallen van het CROW. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben met de verwijzing naar het beoogde verhuurconcept niet aannemelijk gemaakt dat de verwachte verkeersgeneratie in het verkeersonderzoek is onderschat. Voorts hebben [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat binnen het plangebied 114 parkeerplaatsen nodig zijn. De door [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] aangedragen omstandigheid dat de risicoberekening vermeldt dat op enig moment 114 personen in het plangebied aanwezig kunnen zijn, is daarvoor naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende, nu de aanwezigheid van 114 personen in het plangebied niet noodzakelijkerwijs tot gevolg heeft dat in het plangebied 114 auto's geparkeerd worden. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen uitgaan van de in het verkeersonderzoek berekende verkeersaantallen en het berekende aantal parkeerplaatsen.

Het betoog faalt.

Geluid

16. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat de raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer door het plan. Daartoe voeren zij aan dat in het geluidonderzoek, dat onderdeel uitmaakt van het verkeersonderzoek, ten onrechte geen beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het plan op de bestaande geluidgevoelige objecten heeft plaatsgevonden en dat het huidige aantal verkeersbewegingen ter hoogte van hun woningen veel lager is dan de getelde 280 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal), waardoor de geluidhinder bij hun woningen meer zal toenemen dan in het verkeersonderzoek is verondersteld. Verder is het verkeersonderzoek volgens [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen onjuist, omdat het onderzoek dateert uit de tijd dat de Oude Vaartweg en het plangebied buiten de bebouwde kom lagen. Daarnaast voeren zij aan dat ten onrechte een aftrek van 5 dB is toegepast en dat onduidelijk is of is gerekend met dB of dB(A).

[appellant sub 4] en anderen vrezen voorts extra geluidhinder door de mogelijke ontsluitingsweg langs de geluidwal aan de N444. Volgens hen reflecteert de geluidwal het geluid van het verkeer op deze mogelijke ontsluitingsweg.

16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geluidsgevolgen van het plan zorgvuldig zijn onderzocht. De verkeerstellingen uit het verkeersonderzoek zijn volgens de raad gehouden op de hoek van de Haarlemmerstraatweg en de Oude Vaartweg. De geluidberekeningen in het verkeersonderzoek zijn volgens de raad uitgevoerd conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder en de Standaard Rekenmethode II. Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder is een correctie van 5 dB toegepast, nu de representatieve snelheid op de Oude Vaartweg minder dan 70 km/h bedraagt, aldus de raad. Volgens de raad neemt de geluidbelasting door het voorziene bedrijventerrein met maximaal 0,8 dB toe ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is volgens de raad niet onaanvaardbaar.

16.2. In het verkeersonderzoek zijn de verkeerseffecten van het plan en de gevolgen voor de akoestische situatie in de omgeving van het plangebied beschreven, waarbij voor de akoestische situatie is gerekend met waarden die zijn uitgedrukt in dB. In het onderzoek staat dat op basis van tellingen op het kruispunt Oude Vaartweg/Haarlemmerstraatweg is berekend dat in de huidige situatie 280 mvt/etmaal gebruik maken van de Oude Vaartweg. Ter zitting is toegelicht dat het merendeel van dit aantal voertuigbewegingen wordt veroorzaakt door het kantoorgebouw aan het begin van de Oude Vaartweg en dat het aantal voertuigbewegingen ter hoogte van de woningen van [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen aanzienlijk lager is. In het verkeersonderzoek staat verder dat het plan een verkeersgeneratie van 260 mvt/etmaal heeft. Dit betekent dat het plan leidt tot een forse toename van het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de woningen aan de Oude Vaartweg. In het verkeersonderzoek staat echter ook dat de geluidbelasting op de woningen, ondanks deze toename, onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft, waarbij, anders dan is betoogd, is gerekend met een representatieve snelheid van 50 km/h binnen het plangebied en op de Oude Vaartweg. Daarbij is, overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, een correctie van 5 dB toegepast. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangedragen op grond waarvan moet worden geoordeeld dat deze correctie ten onrechte is toegepast. Naast het verkeersonderzoek zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan nog twee notities over de verwachte geluidhinder opgesteld, namelijk de door Oranjewoud opgestelde notities "Akoestisch Onderzoek reflectie nieuwbouw" van 9 januari 2013 (hierna: het reflectieonderzoek) en "Akoestisch Onderzoek invloed Oude Vaartweg na realisatie nieuw bestemmingsplan" van 23 januari 2013 (hierna: akoestisch onderzoek). In het akoestisch onderzoek staat dat de geluidbelasting ten gevolge van het bestemmingsplan, na cumulatie, met maximaal 0,8 dB toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de uitkomsten van de geluidberekeningen in het verkeersonderzoek en het akoestisch onderzoek onjuist zijn, dan wel dat deze onderzoeken dusdanige onjuistheden of leemtes in kennis bevatten, dat de raad zich daarop, bij de beoordeling van de akoestische gevolgen van het plan, niet heeft mogen baseren.

Voor zover [appellant sub 4] en anderen betogen dat een mogelijke ontsluitingsweg langs de geluidwal aan de N444 leidt tot extra geluidhinder, overweegt de Afdeling dat in het reflectieonderzoek staat dat de N444 de maatgevende geluidbron is en dat de voorziene bebouwing in het plangebied het geluid van de N444 deels zal afschermen waardoor de geluidbelasting ter hoogte van de woningen zal afnemen. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 4] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat een mogelijke ontsluitingsweg langs de geluidwal aan de N44 zal leiden tot extra geluidhinder.

Gelet op het vorenoverwogene is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet leidt tot geluidhinder die vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

Lucht

17. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] betogen dat de luchtkwaliteitsonderzoeken onjuist en onvoldoende zijn. Volgens hen is de berekening van de luchtkwaliteit in het ruimtelijk advies van 22 november 2011 van de voormalige Omgevingsdienst West-Holland onjuist, omdat verkeerde verkeersgegevens zijn gebruikt voor deze berekening. Verder betwijfelen [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] of de toetsing van de concentratie fijnstof aan het milieubeleidsplan 2003-2010 nog voldoende actueel is.

17.1. Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer, voor zover hier van belang, maken bestuursorganen bij de uitoefening van een in het tweede lid bedoelde bevoegdheid of toepassing van een daar bedoeld wettelijk voorschrift, welke uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik van een of meer van de volgende gronden en maken daarbij aannemelijk:

c. dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: besluit NIBM) draagt de uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften niet in betekenende mate bij, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet milieubeheer, indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van die uitoefening of toepassing, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) niet de 3%-grens overschrijdt.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van het besluit NIBM kunnen bij ministeriële regeling categorieën van gevallen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: regeling NIBM) worden aangewezen krachtens artikel 4, eerste lid, van het Besluit, de in bijlage 3A genoemde categorieën van gevallen waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften betrekking heeft op een kantoorlocatie, woningbouwlocatie of combinatie daarvan.

Ingevolge bijlage 3A van de regeling NIBM worden aangewezen ingevolge artikel 4, eerste lid, kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> omvat.

Indien de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt, vindt ingevolge artikel 5.16, derde lid, van de Wet milieubeheer met betrekking tot de effecten van de desbetreffende ontwikkeling geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats.

17.2. Vast staat dat het in het plan mogelijke gemaakte bruto vloeroppervlak ruim onder de in bijlage 3A van de regeling NIBM genoemde grens voor het bruto vloeroppervlak blijft. Het plan voorziet derhalve in een kantoorlocatie die behoort tot een categorie van gevallen die is aangewezen als een geval dat in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen. Daarom is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

Het betoog faalt.

## Water

18. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat het plan zal leiden tot verstoring van de waterhuishouding. Zij voeren daartoe aan dat de door Oranjewoud opgestelde "Toelichting Watertoets" van 16 januari 2013 (hierna: watertoets) niet meer voldoet, omdat, anders dan in de watertoets staat, de structuur van het oppervlaktewatersysteem in het plangebied wel wordt aangetast, omdat aan een groot deel van het plangebied de bestemming "Bedrijf - uit te werken" is toegekend. Volgens [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] is voorts ten onrechte in de planregels niet vastgelegd dat voordat een uitwerkingsplan is vastgesteld geen waterwegen mogen worden gedempt. [appellant sub 4] en anderen voeren tevens aan dat in de planregels niet is vastgelegd dat in het uitwerkingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding rondom de tuinen van de omwonenden. [appellant sub 3] voert tot slot aan dat de planregels ten onrechte niet voorzien in een verplichting om de benodigde compensatie voor de voorziene verharde oppervlakte te realiseren.

18.1. De raad stelt dat water binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" is toegestaan en dat in artikel 7, lid 7.2, onder 7.2.1, aanhef en sub f en g, van de planregels is vastgelegd dat een uitwerkingsplan moet voorzien in watercompensatie voor de toegenomen verharding en dat het bestaande water dat wordt gedempt volledig moet worden gecompenseerd.

18.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Bedrijf - uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals water, (ontsluitings)wegen, nuts-, parkeer- en laad- en losvoorzieningen, groen, voet- en fietspaden, waterhuishoudkundige voorzieningen en (ondergronds) afvalinzamelpunten.

Ingevolge lid 7.2, aanhef en onder 7.2.1, sub f en g, werkt het college van burgemeester en wethouders de in lid 7.1 genoemde bestemming nader uit, met in achtneming van de volgende uitwerkingsregels:

f. in het bestemmingsvlak "Bedrijf - uit te werken" dient water te worden gerealiseerd met dien verstande dat dit tenminste 15% van de toegenomen oppervlakte aan verharding dient te zijn;

g. in aanvulling op het bepaalde onder f dient het bestaande water dat wordt gedempt voor 100% te worden gecompenseerd.

18.3. Binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" is op grond van artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder a, van de planregels water toegestaan. Voorts voorziet artikel 7, lid 7.2, aanhef en onder 7.2.1, sub f en g, in een compensatieregeling voor de toegenomen verharding en in de verplichting om water dat wordt gedempt te compenseren. Naar het oordeel van de Afdeling is het niet uitgesloten dat het plan gevolgen heeft voor de structuur van het oppervlaktewatersysteem en de waterhuishouding bij de tuinen van de omwonenden. Hiermee hebben [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen echter niet aannemelijk gemaakt dat de watertoets zodanige onjuistheden en leemten in kennis bevat dat de raad niet in redelijkheid gebruik heeft kunnen maken van de watertoets bij de beoordeling van de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

18.4. De Afdeling is evenwel van oordeel dat het plan ten onrechte niet voorziet in een bepaling waaruit volgt dat het dempen van water binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met een uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dit uitwerkingsplan opgenomen regels. Daartoe overweegt de Afdeling als volgt. Binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" zijn verschillende sloten en waterlopen aanwezig. Ter zitting hebben [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] gesteld dat deze sloten en waterlopen noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding in het plangebied, wat niet gemotiveerd is betwist. Het ontbreken van een bepaling dat alleen in overeenstemming met een uitwerkingsplan en de daarin opgenomen regels watergangen mogen worden gedempt, heeft tot gevolg dat het plan er niet aan in de weg staat dat al het aanwezige oppervlaktewater binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" wordt gedempt, terwijl pas bij de vaststelling van het uitwerkingsplan, op grond van de hiervóór bedoelde compensatieregeling, zal worden gezien waar en hoe dit gedempte water zal worden gecompenseerd. Dat in de tussentijd nadelige gevolgen optreden voor de waterhuishouding ter plekke kan op grond van het plan dan ook niet worden uitgesloten. De ter zitting gedane mededeling van de beoogde ontwikkelaar dat vooralsnog geen plannen bestaan om watergangen te dempen binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" acht de Afdeling onvoldoende om van een dergelijke bepaling af te kunnen zien. Gelet op het voorgaande is het besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Toegestane bedrijvigheid

19. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] kunnen zich voorts niet verenigen met de afwijkingsmogelijkheden in artikel 7, lid 7.2, onder 7.2.2, sub g en h, van de planregels. Zij betogen dat deze afwijkingsmogelijkheden in de uitwerkingsregels onvoldoende duidelijk zijn om te kunnen beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat deze afwijkingsmogelijkheden hadden moeten worden opgenomen in lid 7.1. Daarnaast vrezen [appellant sub 2] en anderen dat binnen de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van de bestaande houthandel een bedrijf uit categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten kan worden toegestaan.

19.1. De raad stelt dat binnen het plangebied in beginsel alleen bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan, maar dat in de planregels afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen voor bedrijven uit categorie 2 of bedrijven die niet zijn vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1.

19.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf - uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor:

a. bedrijven uit de categorie 1 van de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals

weergegeven in bijlage 1 bij de planregels;

[...]

Ingevolge lid 7.2, onder 7.2.2, sub g, kan van het bepaalde in lid 7.1, onder a, bij het vaststellen van het uitwerkingsplan worden afgeweken, teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in een categorie hoger dan op basis van het bepaalde in lid 7.1, onder a, toelaatbaar is, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorie zoals genoemd in lid 7.1, onder a;

Ingevolge lid 7.2, onder 7.2.2, sub h, kan van het bepaalde in lid 7.1, onder a, worden afgeweken, teneinde bedrijven toe te laten die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorie zoals genoemd in lid 7.1, onder a.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

a. bedrijven uit categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals weergegeven in bijlage 1 bij de planregels;

b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel" een houthandel in categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals weergegeven in bijlage 1 bij de planregels;

[...]

Ingevolge artikel 18, lid 18.3, is het de heer J.J. Hoogeveen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel", kadastraal bekend gemeente Oegstgeest A1700, toegestaan om uitsluitend ten behoeve van de houthandel activiteiten in categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten uit te voeren op werkdagen tussen 10.00 uur en 16.00 uur.

19.3. De Afdeling overweegt dat binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" alleen bedrijven als bedoeld in categorie 1 van de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op grond van artikel 7, lid 7.2, onder 7.2.2, sub g en h, van de planregels kan de raad bij de vaststelling van het uitwerkingsplan binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" ook bedrijven uit een hogere categorie toestaan of bedrijven toestaan die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben geen omstandigheden aangedragen op grond waarvan moet worden geoordeeld dat de raad deze afwijkmogelijkheden in artikel 7, lid 7.1, van de planregels op had moeten nemen, dan wel dat moet worden geoordeeld dat de afwijkmogelijkheden onvoldoende duidelijk omschreven zijn. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen voorzien in de afwijkmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 7, lid 7.2, onder 7.2.2, sub g en h, van de planregels.

Wat betreft de ter zitting geuite vrees van [appellant sub 2] en anderen dat ter plaatse van de bestaande houthandel een bedrijf uit categorie 3.2 kan worden toegestaan, overweegt de Afdeling als volgt. Ter zitting hebben [appellant sub 2] en anderen gesteld dat zij geen bezwaren hebben tegen de huidige activiteiten van de bestaande houthandel, maar dat zij vrezen dat bij een eventueel vertrek van de houthandel ter plaatse een bedrijf uit categorie 3.2 is toegestaan. Blijkens de verbeelding is aan de houthandel de bestemming "Bedrijf" toegekend. Op grond van artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, van de planregels zijn binnen de bestemming "Bedrijf" alleen bedrijven uit categorie 1 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ten behoeve van de activiteiten van de bestaande houthandel is in artikel 18, lid 18.3, van de planregels persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor zover de werkzaamheden van de houthandel vallen onder categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat bij een eventueel vertrek van de bestaande houthandel, ter plaatse slechts bedrijven zijn toegestaan als bedoeld in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Het betoog faalt.



## Speelplaats

20. [appellant sub 4] en anderen betogen verder dat de ontwikkelaars in het verleden hebben aangegeven welwillend tegenover een mogelijke speelplaats in het plangebied te staan. Deze speelplaats is echter niet vastgelegd in het plan, hetgeen volgens hen in strijd is met de gedane toezeggingen van de ontwikkelaars.

20.1. Over het betoog van [appellant sub 4] en anderen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een speelplaats zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog faalt.

## Uitvoerbaarheid

21. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat het plan vanwege bodemverontreiniging niet uitvoerbaar is. Zij voeren daartoe aan dat het door Soilution B.V. uitgevoerde "Verkenkend bodemonderzoek Oude Vaartweg ongenummerd, sectie A, nummer 1701 ged. Oegstgeest" van mei 2013 (hierna: het bodemonderzoek) onvolledig is, nu slechts een deel van het plangebied is onderzocht, één peilbuis is geplaatst, het uitgangspunt van het bodemonderzoek onjuist is en ten onrechte geen vervolgonderzoek is gedaan. Verder betogen [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen dat de puinhoudende ophooglaag ten onrechte niet is onderzocht door middel van een bouwstoffenkeuring. Ook blijkt volgens hen uit het bodemonderzoek niet welke stoffen zijn onderzocht, is onduidelijk wat wordt bedoeld met lichte verontreiniging en volgt de conclusie in de plantoelichting dat de bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat niet uit het bodemonderzoek, omdat in het plangebied verontreinigingen zijn aangetroffen. [appellant sub 4] en anderen voeren aan dat niet is aangetoond dat het mogelijk is om de bodem geschikt te maken voor de voorziene bedrijvigheid.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bodemkwaliteit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Volgens de raad is niet het gehele plangebied onderzocht op mogelijke bodemverontreiniging, maar alleen het deel waarbinnen het voorziene bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. De raad stelt dat de bodem licht verontreinigd is en dat het grondwater op één plek zwaar verontreinigd is met nikkel. Deze locatie is vervolgens nader onderzocht. Uit dit nadere onderzoek is volgens de raad naar voren gekomen dat de vervuiling beperkt is tot één locatie en niet representatief is voor de rest van het plangebied. De aangetroffen hoeveelheid nikkel zal volgens de raad dan ook niet leiden tot beperkingen voor het toekomstige gebruik. De raad stelt dat nader onderzoek, evenals de bouwstoffenkeuring, plaats zal moeten vinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

21.2. De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van de verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures, waarvan de uitkomsten thans niet ter beoordeling staan. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft mogen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

21.3. Voorafgaand aan de vaststelling van het plan is onderzoek gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging in het deel van het plangebied waar de voorziene bedrijfsgebouwen kunnen worden gerealiseerd. In het bodemonderzoek staat dat de bodem licht verontreinigd is met cadmium, kobalt en zink en dat op één locatie het grondwater sterk verontreinigd is met nikkel. In het bodemonderzoek staat dat de bodem is onderzocht overeenkomstig de geldende normen. Het onderzoek bevat voorts een definitieomschrijving van het begrip "licht verontreinigd" en in het bodemonderzoek is vermeld op welke stoffen de bodem is onderzocht. Naar aanleiding van de resultaten van het bodemonderzoek is nader onderzoek gedaan naar de nikkelverontreiniging, waaruit naar voren komt dat deze verontreiniging niet representatief is voor de rest van het grondwater in het plangebied en relatief beperkt van omvang is. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de onderzoeken in strijd met de hiervoor geldende normen zijn uitgevoerd, dan wel dat deze onderzoeken zodanige gebreken of leemten in

kennis bevatten dat de raad niet in redelijkheid van de juistheid heeft kunnen uitgaan. Voorts hebben [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit volgt dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan een bouwstoffenkeuring noodzakelijk zou zijn. De conclusie is dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog faalt.

22. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat de financiële uitvoerbaarheid niet vaststaat. Zij voeren aan dat met de twee anterieure overeenkomsten met grondeigenaren in het plangebied de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet vaststaat, nu de kosten van de realisering van het plan door de benodigde bodemsanering mogelijk hoger uitvallen dan geraamd. Volgens [appellant sub 4] en anderen ontbreekt voorts in de plantoelichting een planschaderisicoanalyse.

22.1. Volgens de raad is er geen reden om te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid, nu met beide grondeigenaren van het deel van het plangebied waarbinnen de ontwikkelingen zijn voorzien een anterieure overeenkomst is gesloten. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat de kosten van de mogelijke bodemsanering naar verwachting niet zodanig zijn, dat dit gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

22.2. In de plantoelichting staat onder meer dat voor de vaststelling van het plan overeenkomsten zijn gesloten met de twee eigenaren van de gronden waarop de in het plan voorziene ontwikkelingen moeten worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkelaar van het bedrijventerrein is een van deze twee grondeigenaren. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat deze beoogde ontwikkelaar of een andere ontwikkelaar niet in staat is om de kosten van de realisering van het plan op zich te nemen, ook in het geval er bijkomende kosten door een benodigde bodemsanering zijn. In de plantoelichting staat verder dat de ontwikkelaar eventuele planschade voor zijn rekening zal nemen. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding te oordelen dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

23. [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen betogen dat niet vast staat dat de binnen de bestemming "Bedrijf - uit te werken" voorziene percentages groen, water en bebouwing uitvoerbaar zijn.

23.1. De oppervlakte van de bestemming "Bedrijf - uit te werken" bedraagt 7195 m<sup>2</sup>. Hiervan mag maximaal 16,7% bebouwd worden ten behoeve van de voorziene kantoren. De Afdeling acht het niet onaannemelijk dat binnen de resterende 83,3% voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen en water. De door [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen overgelegde berekeningen leiden niet tot een ander oordeel, onder meer omdat in deze berekeningen is uitgegaan van een verkeerde veronderstelling over de oppervlakte waarbinnen de voorziene ontwikkelingen moeten en kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet uitvoerbaar zou zijn.

Het betoog faalt.

Herhaling zienswijzen en overige beroepsgronden

24. [appellante sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] en anderen hebben zich in het beroepsschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijzen en inspraakreacties. In de overwegingen van het bestreden besluit is hierop ingegaan. Zij hebben in de beroepsschriften, noch ter zitting, redenen aangevoerd waarom de weerlegging van hun zienswijzen en inspraakreacties in het bestreden besluit onjuist zijn.

Ook in hetgeen overigens is aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### Conclusie en proceskosten

25. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het bestemmingsplan te herstellen door:

- met inachtneming van hetgeen in 12.4 is overwogen alsnog inzichtelijk te maken dat wat het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" betreft de beoogde ontwikkelingen niet kunnen worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Tevens dient de raad alsnog inzichtelijk te maken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren. De raad kan er ook voor kiezen een andere planregeling vast te stellen voor het plandeel met de bestemming "Bedrijf - Uit te werken";

- met inachtneming van hetgeen in 18.4 is overwogen het besluit te wijzigen door het vaststellen van een planregeling, die voorziet in een regeling dat binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" alleen oppervlaktewateren mogen worden gedempt in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

25.1. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van het nieuwe besluit niet opnieuw te worden toegepast. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

26. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het griffierecht.

27. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt en niet uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van artikel 8:69a van de Awb is ingegaan, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of dat artikel van toepassing is.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Oegstgeest op om binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van hetgeen in 12.4 is overwogen, alsnog inzichtelijk te maken dat wat betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" de beoogde ontwikkelingen niet kunnen worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins, alsmede of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren, dan wel een andere planregeling vast te stellen voor het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken";

- met inachtneming van hetgeen in 18.4 is overwogen het besluit te wijzigen door het vaststellen van een planregeling, die voorziet in een regeling dat binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijf - uit te werken" alleen oppervlaktewateren mogen worden gedempt in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels;

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, voorzitter, en mr. B.J. van Etteken en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. T.A. Oudenaarden, griffier.

w.g. Mondt-Schouten w.g. Oudenaarden  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 december 2014

568-767.